

VARA HINDAMINE
Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod

Property Valuation
Part 8: Cost and Residual Approach

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-8:2012 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2018. aasta veebruarikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardikeskus ning osaliselt rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühm:

- Eduard Elbrecht EKHÜ liige, 1Partner Kinnisvara hindaja;
- Andres Juss Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna juhataja;
- Ene Kolbre EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli emeriitprofessor;
- Andres Teder EKHÜ liige, ERI Kinnisvara hindaja;
- Aivar Tomson EKHÜ liige, DTZ Kinnisvaraeksperdi hindamisosakonna juhataja.

Kavandi ekspertiisi on teinud Colliers Eesti hindamisosakonna juhataja Aleksander Sibul ja Domus Kinnisvara kutseline hindaja Kristjan Gross. Standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

Vara hindamise standardisari EVS 875 tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetele, mis on koondatud kahte standardisarja põhiliseks algallikaks olevasse kogumikku:

- 1) Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (*International Valuation Standard Council – IVSC*) koostatud varahindamise standardid: International Valuation Standards (IVS) 2017 (rahvusvahelised varahindamise standardid);
- 2) Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations – TEGoVA*) koostatud varahindamise standardid: European Valuation Standards (EVS) 2012 (Euroopa varahindamise standardid).

Vara hindamise standardisari EVS 875 on kooskõlas ülalnimetatud rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega.

See standard ja kogu standardisari EVS 875 on mõeldud kasutamiseks Eestis asuvate varade hindamisel. Kui varahindamise standardid ei anna mõnedes spetsiifilistes olukordades küllalt täpseid juhiseid või kui tellija soovib lähtumist asjakohastest Euroopa või rahvusvahelistest standarditest, tuleb hindajal tugineda ülalnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseaduse alusel moodustatud kutsenõukogude tunnustatud kutse andjad. Standardi koostamise ajal on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad järgmised standardi osad:

- Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted;
- Osa 2: Varade liigid;
- Osa 3: Hindamise alused;
- Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine;
- Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil;
- Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil;

Osa 7: Hinnangu läbivaatus;

Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod;

Osa 9: Tulumeetod;

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus;

Osa 11: Võrdlusmeetod;

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil;

Osa 13: Keskkonnakvaliteedi, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel.

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS), Eesti seadusandluses, standardite tööühma seisukohtades ja ekspertiisi teostajate arvamustes on sellesse standardisse, mis on standardi EVS 875-8:2012 uustöötlus, sisse viidud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) standardi terminoloogia on viidud kooskõlla standardisarja EVS 875 muude osadega;
- 2) senisest põhjalikumalt on käsitletud residuaalmeetodit, millest tulenevalt on muudetud ka standardi pealkirja;
- 3) käsitletud on meetodite omavahelisi kombinatsioone.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse objekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile standardiosakond@evs.ee.

ICS 03.060; 03.080; 91.040; 93.010

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardikeskusele

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardikeskusega:

Koduleht www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	5
1 KÄSITLUSALA.....	7
2 NORMIVIITED.....	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED.....	7
3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused	7
3.2 Standardisarja EVS 875 osa 8 terminid ja määratlused	9
3.3 Eesti õigusaktide terminid ja määratlused.....	11
4 KULUPÕHINE KÄSITLUS.....	12
4.1 Kulumeetodi olemus.....	12
4.2 Hindamine kulumeetodil.....	12
4.2.1 Hinnangu andmine jääkasendus- ja jääktaastamiskuludele ning ettevõtja kasumile.....	12
4.2.2 Maa väärtuse hindamine.....	13
4.3 Kulumeetodi rakendamine	13
4.3.1 Materiaalse ja immateriaalse vara käsitus.....	13
4.3.2 Kinnisvara ja kinnisvarakeskkonna käsitus	13
4.3.3 Erisused tulenevalt hinnatavast väärtusest.....	14
4.3.4 Kulumeetodi rakendamise etapid.....	14
5 HINNANGU ANDMINE KULUDELE JA ETTEVÕTJA KASUMI ARVESTAMINE	15
5.1 Üldised alused	15
5.1.1 Hinnangu andmine kuludele	15
5.1.2 Ettevõtja kasumi arvestamine.....	15
5.2 Käibemaksu arvestamine	15
5.3 Kulude hindamise meetodid	15
5.3.1 Kulude arvestamine ja alginfo kogumine	15
5.3.2 Ühikmaksumuse meetod	16
5.3.3 Ehitusosade maksumuse meetod.....	16
5.3.4 Töömahtude hindamise meetod.....	16
6 KULUMI HINDAMINE.....	17
6.1 Kulum.....	17
6.2 Kulumi liigid.....	17
6.2.1 Kogukulum	17
6.2.2 Füüsiline vananemine.....	17
6.2.3 Funktsionaalne iganemine.....	17
6.2.4 Väliskeskkonna iganemine	18
6.3 Kogukulumi hindamine.....	18
6.3.1 Turult tuletamise meetod.....	18
6.3.2 Eluea meetod	20
6.3.3 Liigendusmeetod.....	21
7 MAA HINDAMINE	22
7.1 Maa väärtus	22
7.2 Parima kasutuse analüüs.....	22
8 OPTIMEERIMINE	23
9 MEETODITE OMAVAHELISED KOMBINATSIOONID JA JÄÄGIMEETOD	23
9.1 Meetodite omavahelised kombinatsioonid.....	23
9.2 Jäägi- ehk residuaalmeetod	24
Kirjandus.....	28

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardisarja EVS 875 koostamise põhjustas vajadus:

- viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega,
- ühtlustada eestikeelset vara hindamise terminoloogiat,
- tagada hindajate ühtlane töökvaliteet ja rahvusvaheline konkurentsivõime.

Standardisarja eesmärk on anda alused vara väärtuse hindamiseks, täpsustada küsimusi, mida Eesti õigusaktid ei reguleeri, ning selgitada õigusaktides esitatud nõuete järgimist ja rakendamist. Standardisari hõlmab varade eri liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.

Vara, sealhulgas kinnisvara hindamispehiohted, on ühesugused ja neid mõistetakse maailmas ühetaoliselt. Kohalikud seadused ja majandusolud võivad teatud juhtudel tingida standardsete pehiohtete erisusi või piiratud rakendusi, kuid hindamise pehiohtused on kogu maailmas sarnased. Vara hindamisel Eestis tuleb üldjuhul juhinduda standardisarjast EVS 875. Kui Eesti õigusaktid ei võimalda või piiravad nende standardite rakendamist, tuleb vastavad pehiohtused hinnangus esile tuua.

Vara hindamise standardisari EVS 875 koosneb mitmest standardist, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Teemast täieliku ülevaate saamine eeldab tutvumist kõikide sarja EVS 875 standarditega.

Sarja alusstandardis EVS 875-1 „Vara hindamine. Osa 1: Hindamise mõisted ja pehiohted“ on antud ülevaade hindamisega seotud mõistetest, pehiohtetest ja eesmärkidest, mis on olulised hindamise kui kutseala mõistmiseks ja standardite rakendamiseks.

Standardis EVS 875-2 „Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid“ on esitatud varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud eri mõisted ja käsitlused.

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused“ on määratletud väärtused ja muud hindamise alused, mida varahindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 „Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine“ on esitatud varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoiming ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded eri hindamisaruande vormidele.

Standardis EVS 875-5 „Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil“ on esitatud pehiohted, mida rakendatakse hindamisel majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

Standardis EVS 875-6 „Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil“ on selgitatud tagatisvarade hindamist.

Standardis EVS 875-7 „Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus“ on käsitletud hindamistööde läbivaatamise pehiohtesid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod“ on käsitletud kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks, samuti on antud eraldi ülevaade meetodite kombinatsioonide ja jäägimeetodi kasutamisest.

Standardis EVS 875-9 „Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod“ on käsitletud tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja vara ülevaatus kui selle ühte tähtsamat osa.

Standardis EVS 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on käsitletud võrdlusmeetodi mõistet, kasutamise eesmärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-12 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“ on esitatud hindamise põhimõtted hüvitamisel, keskendudes küsimustele, mis on seotud avalike huvidega.

Standardis EVS 875-13 „Vara hindamine. Osa 13: Keskkonnakvaliteedi, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel“ on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnaohtude ja -riskide, looduskaitse ja maakasutuse piirangute kontekstis.

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud tegevused, eelkõige laenu tagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajad on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnapetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediitiasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardisari loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi.

See Eesti standard käsitleb kulumeetodi kasutamise eesmärke ja võimalusi ning maa ja ehitiste hindamist kulumeetodil.

Sellesse standardisse on lisatud meetodite kombinatsioonide ja jäägimeetodi käsitus, millel on mh tihe seos kulumeetodiga ja mille käsitlemine eraldi standardis ei ole mõistlik.

2 NORMIVIITED

Alljärgnevalt nimetatud dokumentidele on tekstis viidatud selliselt, et nende sisu kujutab endast kas osaliselt või tervenisti selle dokumendi nõudeid. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 875 (kõik osad). Vara hindamine

EVS 885. Ehituskulude liigitamine

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Standardi rakendamisel kasutatakse alljärgnevalt esitatud termineid ja määratlusi.

3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused

3.1.1

eksperthinnang

hindamisaruande põhivorm, mille nõuded on Eesti standardites kõige täpsemalt reguleeritud

MÄRKUS Otsene vaste inglise keeles puudub. Inglisekeelses kirjanduses eristatakse küll eri põhjalikkusega hindamisaruandeid, kuid Eestiga sarnane jaotus puudub. Pigem on nii eksperthinnangu kui ka hindamisaruande vasteks *valuation report*.

3.1.2

hind (*price*)

vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. See on kindel hoolimata sellest, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ja erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale annavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja/või müüja varale antavat suhtelist väärtust

3.1.3

hindaja (*valuer*)

kutseline hindaja, s.o füüsiline isik, kellele on antud vastav kutsekvalifikatsioon ja väljastatud kutsetunnistus kutseseaduses kehtestatud aluste järgi